



Número: **0023722-18.2013.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **18/12/2020**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO (APELANTE)	CARLOS ALBERTO VALCACIO DOS SANTOS (ADVOGADO)
JOHN HANSLEY ALBUQUERQUE RIBEIRO (APELANTE)	CARLOS ALBERTO VALCACIO DOS SANTOS (ADVOGADO)
J J RESTAURANTES LTDA - EPP (APELANTE)	CARLOS ALBERTO VALCACIO DOS SANTOS (ADVOGADO)
NORTE SHOPPING BELEM S/A (APELADO)	TADEU ALVES SENA GOMES (ADVOGADO) MARCOS YOSHIA MONTEIRO SASAKI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5184661	19/05/2021 14:55	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
5051937	19/05/2021 14:55	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
5051938	19/05/2021 14:55	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
5051939	19/05/2021 14:55	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0023722-18.2013.8.14.0301**

**APELANTE: ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO, JOHN HANSLEY ALBUQUERQUE RIBEIRO, J J RESTAURANTES LTDA - EPP**

**APELADO: NORTE SHOPPING BELEM S/A**

**RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0023722-18.2013.814.0301**

**APELANTE: ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS**

**APELADO: NORTE SHOPPING BELEM S/A**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS ATRASADOS – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES, REJEITADA.**



**ANÁLISE DO RECURSO DE APELAÇÃO: APLICAÇÃO DO ART. 14 DO CPC –MÉRITO: REQUISITOS DO DESPEJO CONFIGURADOS - DETERMINAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – NÃO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS COBRADOS – CONTRATO DE ADESÃO – INEXISTÊNCIA – CIÊNCIA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E CONDIÇÕES DO IMÓVEL - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. Preliminar de Não Conhecimento suscitada pelo apelado:

1.1. Conforme se depreende dos autos, observa-se que os apelantes se insurgem justamente contra a sentença que decretou o despejo, inexistindo, no caso em comento, qualquer violação ao princípio da dialeticidade. Ante o exposto, rejeito a preliminar.

2. Presentes os pressupostos processuais, conheço do recurso, passando a proferir voto:

3. Análise do Recurso de Apelação. Aplicação intertemporal do Código de Processo Civil. Art. 14.

3.1. Mérito.

3.1.1. Não comprovação do pagamento dos aluguéis cobrados. Contrato de adesão. Descabimento. Ciência de todas as cláusulas contratuais a quando da assinatura do contrato.

3.1.2. Alegação de má-fé da empresa recorrida. Não comprovação. Cláusula expressa em relação as condições estruturais do imóvel.

3.1.3. Em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

4. Recurso conhecido e improvido. Manutenção da sentença em todos os seus termos. É como voto.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, nos autos de **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS ATRASADOS**, tendo como apelantes **ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS** e apelado **NORTE SHOPPING BELEM S/A**.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em plenário virtual, em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, nos termos do voto da Exma. Desa. Relatora.



**Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.**

**Relatora**

**RELATÓRIO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0023722-18.2013.814.0301**

**APELANTE: ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS**

**APELADO: NORTE SHOPPING BELEM S/A**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO\_**

**RELATÓRIO**

Tratam os presentes autos de recurso de **APELAÇÃO** interposto por **ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS**, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo da 6ª Vara Cível de Belém, que nos autos de **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS**, julgou procedente os pedidos formulados na inicial.

O autor, ora apelado, ajuizou a ação acima mencionada, alegando que firmou contrato de locação com os requeridos, referente a uma loja de sua propriedade, integrante do Parque Shopping Belém, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da inauguração do referido shopping, salientando ainda, que o valor estipulado a título de locação foi de R\$ 4.736,56 (quatro mil setecentos e trinta e seis reais e cinquenta e seis centavos), mensais, que deveria ser pago no primeiro dia útil do mês subsequente ao vencido.

Aduziu que os réus tornaram-se inadimplentes com os alugueis, taxas condominiais e prestação de fundo de promoção desde outubro de 2012, o que totalizava o montante de R\$ 88.392,39 (oitenta e oito mil trezentos e noventa e dois reais e trinta e nove centavos), até 10/04/2013, pelo que requereu a rescisão do contrato e o pagamento dos alugueis em atraso, acrescido da multa e juros contratuais, bem como a decretação do despejo por falta de pagamento.



Fora apresentada contestação (ID 4222169) e reconvenção (ID 4222177).

O feito seguiu seu regular trâmite até a prolação da sentença (ID 4222184), que julgou totalmente procedente os pedidos contidos na inicial, decretando o despejo da parte requerida, Parmeggio, declarando ainda rescindido o contrato de Locação de Imóveis, realizado entre as partes, condenando os réus ao pagamento de todas as mensalidades e encargos em atraso, ressaltando que sobre o valor das mensalidades da locação deverão incidir os encargos determinados no contrato de locação realizado entre as partes, inclusive as multas.

Consta ainda no decisum a extinção da reconvenção apresentada pelos requeridos, por falta de condições da ação, nos termos do art. 267, VI do CPC/73, condenando os réus em custas e honorários em 20% (vinte por cento), sobre o valor da condenação, inclusive sobre a reconvenção.

Inconformados, **ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS** interpuseram recurso de Apelação (ID 4222185).

Sustentam que o contrato firmado entre as partes caracteriza-se como de adesão, salientando que as cláusulas são comuns a todos os lojistas, produzidos antes da assinatura do contrato, bem assim que o pacto não teria sido entregue a Parmeggio antes da assinatura, só tomando conhecimento do seu teor depois.

Aduzem que a estrutura do shopping estaria abalada, tanto é que o Ministério Público do Estado do Pará ofereceu denúncia em face dos Oficiais do Corpo de Bombeiros, responsáveis pela liberação da autorização de funcionamento do prédio, conhecida como "habite-se", salientando que o apelado não teria cumprido com a sua obrigação de fornecer um ambiente seguro aos lojistas.

Ressaltam que o apelado se comprometeu a concretizar diversas obrigações a fim de garantir que a contratação atingisse a sua finalidade, dentre elas, a fornecer estrutura e acomodações confortáveis e seguras aos clientes e a construir uma passarela em frente ao shopping, para facilitar o ingresso de pedestres, asseverando que a estrutura apresenta rachaduras e infiltrações, inclusive nas dependências internas da Parmeggio, com goteiras dentro da loja.

Afirmam a existência de danos materiais e morais a indenizar, assim como a necessidade de abatimento sobre o importe indenizatório de valores que se entenda eventualmente devidos, por ser o recorrido o agente causador de todos os danos já elencados pelos recorrentes, pugnando pela reforma integral da sentença.

Em sede de contrarrazões (ID 4222186), o apelado alega, preliminarmente, o não conhecimento do recurso, por irregularidade formal, diante de não ter sido atacado especificamente os fundamentos da sentença.

No mérito, pugna pela manutenção da sentença, devendo a mesma prevalecer pelos seus



próprios fundamentos.

Coube-me, por redistribuição, julgar o presente feito.

Considerando a matéria versada, determinei a intimação das partes sobre a possibilidade de conciliação (ID 4222187), a qual restou infrutífera, conforme certidão ID 4222188.

**É o Relatório.**

**VOTO**

**VOTO**

*Prima facie*, passo a apreciação da preliminar de não conhecimento do recurso de apelação, relativa à própria admissibilidade recursal, cuja sua análise precede às demais matérias trazidas.

### **PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO**

Alega o apelado que os recorrentes não atacaram especificamente os fundamentos da sentença ora vergastada, pugnano pelo não conhecimento do recurso.

Conforme se depreende dos autos, observa-se que os apelantes se insurgem justamente contra a sentença que decretou o despejo imediato do imóvel que ocupavam, bem como em relação à determinação para pagamento dos aluguéis em atraso, desse modo, não se verifica razões genéricas ou dissociadas, sem impugnação específica dos fundamentos do decisum guerreado, inexistindo, no caso em comento, qualquer violação ao princípio da dialeticidade.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR** de não conhecimento do recurso suscitada pelo ora apelado.

Presentes os pressupostos processuais, conheço do recurso e passo a análise do mérito recursal.



## APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumpra salientar que o presente recurso fora inicialmente distribuído antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

**“Art. 14 do CPC/2015- A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO, RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA”**

## MÉRITO

Conforme relatado, pretendem os apelantes a reforma da sentença que julgou procedente o pedido de despejo cumulado com a cobrança, a qual determinou a desocupação do imóvel objeto da lide, bem como o pagamento dos aluguéis atrasados.

A ação de despejo é a ação que possui o locador contra o locatário para reaver o imóvel, sendo esta a via adequada para a retomada do imóvel objeto do contrato de locação.

Analisando detidamente os autos, ressalta-se que a existência do contrato de locação noticiado na inicial é inconteste, considerando o instrumento juntado no ID 4222166.

O cerne da controvérsia, pois, cinge-se em verificar se houve a alegada inadimplência por parte do locatário, a ensejar a rescisão do contrato, bem assim em relação a alegada má fé por parte da empresa recorrida, especialmente em relação as condições estruturais do imóvel.

Nessa esteira, comungando com o entendimento alinhavado na sentença guerreada, observa-se que os apelantes não lograram êxito em comprovar o pagamento dos aluguéis cobrados na exordial, sequer contestando o mesmo, restando, portanto, incontroverso o débito.

Ademais, impende consignar que o ônus probatório, na hipótese, recai sobre os réus, ora apelantes, pois o art. 333, inciso II do CPC/73, dispõe que **"o ônus da prova incumbe ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor"**.

Desta feita, tendo a parte autora se desincumbido do ônus que lhe competia de comprovar o fato constitutivo do seu direito, consubstanciado na existência de contrato de locação entre as partes, e não tendo a parte requerida, por seu turno, logrado êxito em comprovar fato



modificativo, impeditivo ou extintivo do direito da parte demandante, devida a rescisão do contrato de locação, com a conseqüente decretação de despejo e condenação dos alugueis atrasados.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

-

**APELAÇÃO. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. INADIMPLEMENTO DOS ALUGUÉIS INCONTROVERSO. RESCISÃO CONTRATUAL E DETERMINAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO SOB PENA DE DESPEJO.** PAGAMENTOS PARCIAIS REALIZADOS NO CURSO DA DEMANDA E COMPROVADOS SOMENTE EM SEDE RECURSAL. HONORÁRIOS RECURSAIS.1. **O contrato de aluguel de imóvel deve ser cumprido na forma avençada, de forma que o inadimplemento do locatário enseja quebra do contrato e o conseqüente despejo.** 2. **Incontroverso o inadimplemento do locatário, a procedência do pedido de rescisão contratual e determinação de desocupação do imóvel sob pena de despejo é medida que se impõe.** 3. **A despeito da determinação judicial de pagamento dos alugueis e encargos atrasados, nada impede que os valores pagos administrativamente ou diretamente ao autor no curso do processo e somente comprovados em sede recursal sejam abatidos dos valores inicialmente indicados a seres pagos pela parte ré.** 4. Honorários recursais devidos e fixados. 5. Negou-se provimento ao apelo. ([Acórdão n.1017184](#), 20160810019970APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 10/05/2017, Publicado no DJE: 18/05/2017. Pág.: 232/243)

EMENTA: APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C/ COBRANÇA DE ALUGUEIS E ASSESSÓRIOS. SENTENÇA CONFIRMADA NA INTEGRALIDADE. RECURSO DESPROVIDO. REFUTADA A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. O INADIMPLEMENTO DOS ALUGUÉIS É CAUSA SUFICIENTE PARA A RESCISÃO DO CONTRATO E O DECRETO DE DESPEJO, ART. 9º, III, DA LEI 8.245/91. NOS TERMOS DO ARTIGO 62, II, DA LEI 8.245 /91, MODIFICADO PELA LEI 12.112 /2009, O LOCATÁRIO E FIADOR PODERÃO EVITAR A RESCISÃO DA LOCAÇÃO EFETUANDO, NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, CONTADO DA CITAÇÃO, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DO DÉBITO ATUALIZADO, INDEPENDENTEMENTE DE CÁLCULO E MEDIANTE DEPÓSITO JUDICIAL. A AUSÊNCIA DE PAGAMENTOS DOS ENCARGOS INERENTES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO FAZ INCIDIR A HIPÓTESE





DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. NÃO HAVENDO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO CLÁUSULA DE DIREITO DE INDENIZAÇÃO OU RETENÇÃO POR BENFEITORIAS, NÃO HÁ QUE SE FALE EM REPARAÇÃO OU COMPENSAÇÃO. À UNANIMIDADE, SENTENÇA CONFIRMADA NA SUA INTEGRALIDADE RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, NOS TERMOS DO VOTO DO DESEMBARGADOR RELATOR. (2018.00849011-52, 186.516, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-03-05, Publicado em 2018-03-07)

Salienta-se, por oportuno, que não restou demonstrado a existência de contrato de adesão, uma vez, pelo que se infere do pacto firmado entre as partes, tem-se que o mesmo fora devidamente assinado por todos os recorrentes, sendo possível presumir que os mesmos tiveram ciência das cláusulas ali contidas, não havendo comprovação de qualquer vício capaz de macular o mesmo.

Além disso, pelo que se extrai da clausula 16 do pacto (ID 4222166, pág. 36-37), o locatário declarou naquela oportunidade, “ter verificado a área de influência do Parque Shopping Belém, as lojas instaladas no seu entorno, bem como integralmente o projeto arquitetônico de toda a edificação (...) e, em especial, as características técnicas do imóvel que estava locando, com tudo expressamente concordando”.

Desse modo, não há que se afastar os débitos cobrados pela recorrida em razão de eventuais problemas estruturais que os recorrentes alegam desconhecer, ou mesmo relacionados a cláusulas impostas sem anuência destes.

Assim, em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

Desta feita, a sentença ora vergastada, que rescindiu o contrato, decretou o despejo e impôs aos apelantes o pagamento dos aluguéis e acessórios inadimplidos, mostra-se escorreita, não merecendo reparos.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a integralidade dos termos da sentença ora combatida.



**É COMO VOTO.**

**Desa. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**RELATORA**

Belém, 19/05/2021



**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0023722-18.2013.814.0301**

**APELANTE: ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS**

**APELADO: NORTE SHOPPING BELEM S/A**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO\_**

### **RELATÓRIO**

Tratam os presentes autos de recurso de **APELAÇÃO** interposto por **ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS**, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo da 6ª Vara Cível de Belém, que nos autos de **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS**, julgou procedente os pedidos formulados na inicial.

O autor, ora apelado, ajuizou a ação acima mencionada, alegando que firmou contrato de locação com os requeridos, referente a uma loja de sua propriedade, integrante do Parque Shopping Belém, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da inauguração do referido shopping, salientando ainda, que o valor estipulado a título de locação foi de R\$ 4.736,56 (quatro mil setecentos e trinta e seis reais e cinquenta e seis centavos), mensais, que deveria ser pago no primeiro dia útil do mês subsequente ao vencido.

Aduziu que os réus tornaram-se inadimplentes com os alugueis, taxas condominiais e prestação de fundo de promoção desde outubro de 2012, o que totalizava o montante de R\$ 88.392,39 (oitenta e oito mil trezentos e noventa e dois reais e trinta e nove centavos), até 10/04/2013, pelo que requereu a rescisão do contrato e o pagamento dos alugueis em atraso, acrescido da multa e juros contratuais, bem como a decretação do despejo por falta de pagamento.

Fora apresentada contestação (ID 4222169) e reconvenção (ID 4222177).

O feito seguiu seu regular trâmite até a prolação da sentença (ID 4222184), que julgou totalmente procedente os pedidos contidos na inicial, decretando o despejo da parte requerida, Parmeggio, declarando ainda rescindido o contrato de Locação de Imóveis, realizado entre as partes, condenando os réus ao pagamento de todas as mensalidades e encargos em atraso, ressaltando que sobre o valor das mensalidades da locação deverão incidir os encargos determinados no contrato de locação realizado entre as partes, inclusive as multas.

Consta ainda no decisum a extinção da reconvenção apresentada pelos requeridos, por falta de condições da ação, nos termos do art. 267, VI do CPC/73, condenando os réus em custas



e honorários em 20% (vinte por cento), sobre o valor da condenação, inclusive sobre a reconvenção.

Inconformados, **ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS** interpuseram recurso de Apelação (ID 4222185).

Sustentam que o contrato firmado entre as partes caracteriza-se como de adesão, salientando que as cláusulas são comuns a todos os lojistas, produzidos antes da assinatura do contrato, bem assim que o pacto não teria sido entregue a Parmeggio antes da assinatura, só tomando conhecimento do seu teor depois.

Aduzem que a estrutura do shopping estaria abalada, tanto é que o Ministério Público do Estado do Pará ofereceu denúncia em face dos Oficiais do Corpo de Bombeiros, responsáveis pela liberação da autorização de funcionamento do prédio, conhecida como "habite-se", salientando que o apelado não teria cumprido com a sua obrigação de fornecer um ambiente seguro aos lojistas.

Ressaltam que o apelado se comprometeu a concretizar diversas obrigações a fim de garantir que a contratação atingisse a sua finalidade, dentre elas, a fornecer estrutura e acomodações confortáveis e seguras aos clientes e a construir uma passarela em frente ao shopping, para facilitar o ingresso de pedestres, asseverando que a estrutura apresenta rachaduras e infiltrações, inclusive nas dependências internas da Parmeggio, com goteiras dentro da loja.

Afirmam a existência de danos materiais e morais a indenizar, assim como a necessidade de abatimento sobre o importe indenizatório de valores que se entenda eventualmente devidos, por ser o recorrido o agente causador de todos os danos já elencados pelos recorrentes, pugnando pela reforma integral da sentença.

Em sede de contrarrazões (ID 4222186), o apelado alega, preliminarmente, o não conhecimento do recurso, por irregularidade formal, diante de não ter sido atacado especificamente os fundamentos da sentença.

No mérito, pugna pela manutenção da sentença, devendo a mesma prevalecer pelos seus próprios fundamentos.

Coube-me, por redistribuição, julgar o presente feito.

Considerando a matéria versada, determinei a intimação das partes sobre a possibilidade de conciliação (ID 4222187), a qual restou infrutífera, conforme certidão ID 4222188.

**É o Relatório.**



## VOTO

*Prima facie*, passo a apreciação da preliminar de não conhecimento do recurso de apelação, relativa à própria admissibilidade recursal, cuja sua análise precede às demais matérias trazidas.

### PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO

Alega o apelado que os recorrentes não atacaram especificamente os fundamentos da sentença ora vergastada, pugnando pelo não conhecimento do recurso.

Conforme se depreende dos autos, observa-se que os apelantes se insurgem justamente contra a sentença que decretou o despejo imediato do imóvel que ocupavam, bem como em relação à determinação para pagamento dos aluguéis em atraso, desse modo, não se verifica razões genéricas ou dissociadas, sem impugnação específica dos fundamentos do decisum guerreado, inexistindo, no caso em comento, qualquer violação ao princípio da dialeticidade.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR** de não conhecimento do recurso suscitada pelo ora apelado.

Presentes os pressupostos processuais, conheço do recurso e passo a análise do mérito recursal.

### APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumprе salientar que o presente recurso fora inicialmente distribuído antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

**“Art. 14 do CPC/2015- A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO,**



**RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA”**

**MÉRITO**

Conforme relatado, pretendem os apelantes a reforma da sentença que julgou procedente o pedido de despejo cumulado com a cobrança, a qual determinou a desocupação do imóvel objeto da lide, bem como o pagamento dos aluguéis atrasados.

A ação de despejo é a ação que possui o locador contra o locatário para reaver o imóvel, sendo esta a via adequada para a retomada do imóvel objeto do contrato de locação.

Analisando detidamente os autos, ressalta-se que a existência do contrato de locação noticiado na inicial é inconteste, considerando o instrumento juntado no ID 4222166.

O cerne da controvérsia, pois, cinge-se em verificar se houve a alegada inadimplência por parte do locatário, a ensejar a rescisão do contrato, bem assim em relação a alegada má fé por parte da empresa recorrida, especialmente em relação as condições estruturais do imóvel.

Nessa esteira, comungando com o entendimento alinhavado na sentença guerreada, observa-se que os apelantes não lograram êxito em comprovar o pagamento dos aluguéis cobrados na exordial, sequer contestando o mesmo, restando, portanto, incontroverso o débito.

Ademais, impende consignar que o ônus probatório, na hipótese, recai sobre os réus, ora apelantes, pois o art. 333, inciso II do CPC/73, dispõe que **"o ônus da prova incumbe ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor"**.

Desta feita, tendo a parte autora se desincumbido do ônus que lhe competia de comprovar o fato constitutivo do seu direito, consubstanciado na existência de contrato de locação entre as partes, e não tendo a parte requerida, por seu turno, logrado êxito em comprovar fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito da parte demandante, devida a rescisão do contrato de locação, com a consequente decretação de despejo e condenação dos aluguéis atrasados.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

**APELAÇÃO. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. INADIMPLEMENTO DOS ALUGUÉIS INCONTROVERSO. RESCISÃO CONTRATUAL E DETERMINAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO SOB PENA DE DESPEJO. PAGAMENTOS PARCIAIS REALIZADOS NO CURSO DA DEMANDA E COMPROVADOS SOMENTE EM SEDE RECURSAL. HONORÁRIOS RECURSAIS.1. O contrato de**



**aluguel de imóvel deve ser cumprido na forma avençada, de forma que o inadimplemento do locatário enseja quebra do contrato e o consequente despejo. 2. Incontroverso o inadimplemento do locatário, a procedência do pedido de rescisão contratual e determinação de desocupação do imóvel sob pena de despejo é medida que se impõe. 3. A despeito da determinação judicial de pagamento dos alugueis e encargos atrasados, nada impede que os valores pagos administrativamente ou diretamente ao autor no curso do processo e somente comprovados em sede recursal sejam abatidos dos valores inicialmente indicados a seres pagos pela parte ré. 4. Honorários recursais devidos e fixados. 5. Negou-se provimento ao apelo. ([Acórdão n.1017184](#), 20160810019970APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 10/05/2017, Publicado no DJE: 18/05/2017. Pág.: 232/243)**

EMENTA: APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C/ COBRANÇA DE ALUGUEIS E ASSESSÓRIOS. SENTENÇA CONFIRMADA NA INTEGRALIDADE. RECURSO DESPROVIDO. REFUTADA A PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. O INADIMPLEMENTO DOS ALUGUÉIS É CAUSA SUFICIENTE PARA A RESCISÃO DO CONTRATO E O DECRETO DE DESPEJO, ART. 9º, III, DA LEI 8.245/91. NOS TERMOS DO ARTIGO 62, II, DA LEI 8.245 /91, MODIFICADO PELA LEI 12.112 /2009, O LOCATÁRIO E FIADOR PODERÃO EVITAR A RESCISÃO DA LOCAÇÃO EFETUANDO, NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, CONTADO DA CITAÇÃO, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DO DÉBITO ATUALIZADO, INDEPENDENTEMENTE DE CÁLCULO E MEDIANTE DEPÓSITO JUDICIAL. A AUSÊNCIA DE PAGAMENTOS DOS ENCARGOS INERENTES AO CONTRATO DE LOCAÇÃO FAZ INCIDIR A HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. NÃO HAVENDO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO CLÁUSULA DE DIREITO DE INDENIZAÇÃO OU RETENÇÃO POR BENFEITORIAS, NÃO HÁ QUE SE FALE EM REPARAÇÃO OU COMPENSAÇÃO. À UNANIMIDADE, SENTENÇA CONFIRMADA NA SUA INTEGRALIDADE RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, NOS TERMOS DO VOTO DO DESEMBARGADOR RELATOR. (2018.00849011-52, 186.516, ReI. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-03-05, Publicado em 2018-03-07)

Salienta-se, por oportuno, que não restou demonstrado a existência de contrato de



adesão, uma vez, pelo que se infere do pacto firmado entre as partes, tem-se que o mesmo fora devidamente assinado por todos os recorrentes, sendo possível presumir que os mesmos tiveram ciência das cláusulas ali contidas, não havendo comprovação de qualquer vício capaz de macular o mesmo.

Além disso, pelo que se extrai da cláusula 16 do pacto (ID 4222166, pág. 36-37), o locatário declarou naquela oportunidade, “ter verificado a área de influência do Parque Shopping Belém, as lojas instaladas no seu entorno, bem como integralmente o projeto arquitetônico de toda a edificação (...) e, em especial, as características técnicas do imóvel que estava locando, com tudo expressamente concordando”.

Desse modo, não há que se afastar os débitos cobrados pela recorrida em razão de eventuais problemas estruturais que os recorrentes alegam desconhecer, ou mesmo relacionados a cláusulas impostas sem anuência destes.

Assim, em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

Desta feita, a sentença ora vergastada, que rescindiu o contrato, decretou o despejo e impôs aos apelantes o pagamento dos aluguéis e acessórios inadimplidos, mostra-se escorreita, não merecendo reparos.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a integralidade dos termos da sentença ora combatida.

**É COMO VOTO.**

**Desa. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**RELATORA**





**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0023722-18.2013.814.0301**

**APELANTE: ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS**

**APELADO: NORTE SHOPPING BELEM S/A**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

### **EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS ATRASADOS – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES, REJEITADA.**

**ANÁLISE DO RECURSO DE APELAÇÃO: APLICAÇÃO DO ART. 14 DO CPC –MÉRITO: REQUISITOS DO DESPEJO CONFIGURADOS - DETERMINAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – NÃO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS COBRADOS – CONTRATO DE ADESÃO – INEXISTÊNCIA – CIÊNCIA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E CONDIÇÕES DO IMÓVEL - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. Preliminar de Não Conhecimento suscitada pelo apelado:

1.1. Conforme se depreende dos autos, observa-se que os apelantes se insurgem justamente contra a sentença que decretou o despejo, inexistindo, no caso em comento, qualquer violação ao princípio da dialeticidade. Ante o exposto, rejeito a preliminar.

2. Presentes os pressupostos processuais, conheço do recurso, passando a proferir voto:

3. Análise do Recurso de Apelação. Aplicação intertemporal do Código de Processo Civil. Art. 14.

3.1. Mérito.

3.1.1. Não comprovação do pagamento dos aluguéis cobrados. Contrato de adesão. Descabimento. Ciência de todas as cláusulas contratuais a quando da assinatura do contrato.

3.1.2. Alegação de má-fé da empresa recorrida. Não comprovação. Cláusula expressa em relação as condições estruturais do imóvel.



3.1.3. Em não ocorrendo a purgação da mora e restando comprovada a mora do locatário, impõe-se a rescisão da locação, pois a ausência de pagamentos dos encargos inerentes ao contrato de locação faz incidir a hipótese prevista no art. 9º, I, da Lei 8.245 /91, de resolução do contrato.

4. Recurso conhecido e improvido. Manutenção da sentença em todos os seus termos. É como voto.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, nos autos de **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS ATRASADOS**, tendo como apelantes **ANA DAISE MARQUES ALBUQUERQUE RIBEIRO E OUTROS** e apelado **NORTE SHOPPING BELEM S/A**.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em plenário virtual, em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, nos termos do voto da Exma. Des. Relatora.

**Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.**

**Relatora**

